

Cómo afectará la aparición del CTE a las reclamaciones de daños y demandas de la sociedad

Carlos Andrés Ruiz Pérez

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

RESUMEN

Hasta el momento, las demandas interpuestas a los compañeros, se pueden resumir en aquellas que guardaban relación con la calidad, así si el inmueble presentaba determinadas deficiencias, lesiones o daños, hablábamos de patologías y desarrollamos un encadenamiento lógico que concluyera en la causa mas probable del mal que padecía nuestro paciente: El Edificio, y de ahí se determinan las posibles responsabilidades.

La aparición del CTE, sitúa un nuevo escenario, nuevas exigencias, ya no es sólo El edificio el elemento objeto de demanda, aparecen en escena: usuarios y entorno. ¿Cómo afectará este nuevo concepto a las reclamaciones judiciales sobre los profesionales del sector?, y ¿A los seguros de RC?, y ¿A nuestros honorarios?

1.- INTRODUCCIÓN

El origen actual del análisis de un edificio construido suele ser una reclamación por parte de los usuarios o propietarios del mismo por su concepción de la existencia de daños sobre el inmueble, lo cual abarca lo que en la bibliografía existente al respecto denomina como patologías de la edificación, y podemos usar el cuadro de clasificación más comúnmente aceptado que es:

Cuadro de Patologías

| Afección | Tipología de Lesión | Familia | Calificación | 1ª | 2ª |
|----------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|----|----|
| Edificio | Físicas | Humedades | De Obra | X | |
| | | | Capilar | X | X |
| | | | De Filtración | X | X |
| | | | De Condensación | X | X |
| | | | Accidental | | X |
| | | Suciedad | Por depósito | X | |
| | | | Por lavado diferencial | X | |
| | | Erosión | Atmosférica | X | X |
| | Mecánicas | Grietas | Por Carga | X | X |
| | | | Dilatación-Contracción | X | X |
| | | Fisuras | Por Soporte | X | X |
| | | | Por Acabado | X | X |
| | | Desprendimientos | Acabado Continuo | X | X |
| | | | Acabado por elementos | X | X |
| | | Erosión | Mecánica | X | |
| | Químicas | Oxidación y Corrosión | Oxidación | X | X |
| | | | Corrosión por oxidación | | X |
| | | | Corrosión por inmersión | | X |
| | | | C por Aireación diferencial | X | X |
| | | | Corrosión por par galvánico | X | |
| | | | Corrosión intergranular | X | |
| | | Organismos | Animales | X | |
| | | | Vegetales | | X |
| | | Erosión | Química | | X |

El marco normativo en el que los usuarios o propietarios de un inmueble basaban su reclamación cambió con la aprobación de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre. Ordenación de la Edificación. (BOE núm. 266 de 6 de noviembre de 1999) donde se establece en su artículo 3, los requisitos básicos de la edificación:

a. Relativos a la funcionalidad

1. **Utilización**, de tal forma que la disposición y dimensionamiento de los espacios y la dotación de las instalaciones, faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
2. **Accesibilidad**, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
3. Acceso a los **servicios** de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

b. Relativos a la Seguridad

1. **Seguridad estructural**, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
2. **Seguridad en caso de incendio**, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
3. **Seguridad de utilización**, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

c. Relativos a la Habitabilidad

1. **Higiene, salud y protección del medioambiente**, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
2. **Protección contra el ruido**, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
3. **Ahorro de energía y aislamiento térmico**, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.
4. Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un **uso satisfactorio** del edificio.

Este cambio normativo, tiene su origen en una mayor sensibilización para la protección de dos aspectos fundamentales del Edificio: sus **usuarios** y el **medio ambiente** próximo a él.

Dado que no hay experiencia de cómo las personas afectadas por un edificio ejercerán sus derechos amparados en este nuevo marco normativo, desde este momento, y dada la experiencia previa de los conceptos a analizar, debemos de considerar la Edificación como una actividad Industrial y que parece claro que las personas, los bienes materiales y el medio ambiente que se encuentran próximos a un Edificio, están sometidos a unos **riesgos** por la sola presencia del inmueble y de las necesidades de él. A la cuestión de qué tipo y nivel de riesgos estamos dispuestos a admitir en contrapartida a los beneficios que supone la edificación nos responden los **Documentos Básicos**.

Por tanto, para poder decidir si este tipo de riesgos es aceptable, se requiere estimar su magnitud, por lo que se hace necesario realizar un análisis sistemático y lo más completo posible de todos los aspectos que implica para la población, el medio ambiente y los bienes materiales, la presencia de un determinado establecimiento, las sustancias que utiliza, los equipos, los procedimientos, etc. Se hace inevitable analizar estos riesgos y valorar si su presencia es o no admisible. Es lo que se denomina análisis de riesgos. Se trata de estimar el nivel de peligro potencial de una actividad industrial para las personas, el medio ambiente y los bienes materiales, en términos de cuantificar la magnitud del daño y de la probabilidad de ocurrencia.

Los análisis de riesgos, por tanto, tratan de estudiar, evaluar, medir y prevenir los fallos y las averías de los sistemas técnicos y de los procedimientos operativos que pueden iniciar y desencadenar sucesos no deseados (siniestros) que afecten a las personas, los bienes y el medio ambiente.

2.- SINIESTROS SOBRE LOS USUARIOS

Los posibles siniestros sobre los usuarios en la edificación se asemejan a los ya analizados en otros sectores de la sociedad, como puede ser el sector industrial, agrario, etc no vamos a descubrir nada que no se haya analizado ya, sino incorporar esta experiencia a la actividad Industrial de Edificar. Así pues los riesgos que derivan en siniestros son:

a. Riesgos Químicos: Los agentes químicos son sustancias presentes en el aire, que al ingresar en el organismo por vía respiratoria, cutánea o digestiva pueden generar una enfermedad.

- i. Intoxicación por metales pesados.
- ii. Intoxicación por pesticidas.
- iii. Intoxicación por humo.

b. Riesgos Físicos: Los agentes físicos, entendidos como manifestaciones de la energía, pueden causar alteraciones en el organismo.

- i. Energía Acústica en forma de ruido.
- ii. Energía mecánica en forma de vibración.
- iii. Energía calórica en forma de calor o frío, y fuego.
- iv. Energía electromagnética en forma de radiaciones.
- v. Energía lumínica en forma de luminosidad.

c. Riesgos Mecánicos: Son también riesgos de naturaleza física pero que dada su especial relevancia podemos crear una clasificación específica para ellos y son aquellos que pueden producir una lesión de naturaleza traumática.

- i. Caídas.
- ii. Golpes por objetos.
- iii. Cortes.
- iv. Abrasiones.
- v. Punciones.
- vi. Contusiones.
- vii. Atropamientos.
- viii. Quemaduras.

d. Riesgos Ergonómicos: Según la International Ergonomics Society la ergonomía es la disciplina relacionada con la comprensión de las interacciones entre humanos y otros elementos un sistema.

i. Desórdenes.

e. Riesgos Biológicos: Daños causados por cualquier microorganismo (virus, bacterias, hongos, protozoos), cultivo celular, endoparásito o ectoparásito, capaz de producir enfermedades, infecciones, alergias o toxicidad.

i. Intoxicación.

ii. Derrames.

iii. Evacuación de aguas residuales.

iv. Depósitos de basuras.

f. Riesgos Accidentales: Los choques automovilísticos

Ante el planteamiento de estos tipos y niveles de riesgos, cómo responde el CTE a través de sus **Documentos Básicos**.

| Afección | Causa Directa | Tipología de Lesión | Origen | DB |
|----------|---------------|-------------------------|------------------|------|
| Usuarios | Físicas | Acústica | Ruido | HR |
| | | Mecánica | | (*) |
| | | Calórica | Incendio | SI |
| | | Radiación | Rayo | SU 8 |
| | | Lumínica | Luz | SU 4 |
| | Mecánicas (*) | Caídas | | SU 1 |
| | | Atrapamientos | | SU 2 |
| | | Golpes por objetos | | SU 2 |
| | | Ahogamiento | | SU 6 |
| | | Quemaduras | | SI |
| | Ergonómicas | Iluminación | | SU 4 |
| | | Alta ocupación | | SU 5 |
| | Biológicas | Intoxicación | Calidad del aire | HS 3 |
| | | | Suministro agua | HS 4 |
| | | Derrames | Agas | HS 5 |
| | | Evacuación | Residuos | HS 2 |
| | | Depósitos | Agua potable | HS 4 |
| | Químicas | Intoxicación | Calidad del aire | HS 3 |
| | Accidental | Vehículos en movimiento | Atropello | SU 7 |

De entre todos los siniestros clasificados serán más comunes, tanto en número de demandas como en cuantías, aquellos que afectan directamente al uso del inmueble, en inmuebles privados las que he clasificado como físicas, especial mención para las demandas por ruido, DB HR y en inmuebles públicos especialmente las consideradas como acciones mecánicas.

También se abre una vía de demanda para aquellos usuarios que consideren que sus inmuebles no son lo suficientemente ahorradores energéticamente, o mejor dicho, derrochadores de energía, con unos consumos elevados suponiendo para sus usuarios un elevado coste.

3.- SINIESTROS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Del mismo modo que los usuarios el entorno próximo puede verse afectado por la aparición de un inmueble. Hoy por hoy la concienciación de la sociedad por el medio ambiente ha venido aumentando paulatinamente, pero siendo conscientes de que la acción de una demanda implica un desembolso económico importante y más aún en este caso, ya que los daños sobre el Medio Ambiente conllevan en su reparación presupuestos elevados, es muy difícil que la acción privada promueva este tipo de demandas.

Las demandas que más nos podemos encontrar relacionadas con el Medio Ambiente o entorno próximo, estarán más relacionadas como causa directa:

| Afección | Causa Directa | Tipología de Lesión | Origen | DB |
|----------------|---------------|---------------------|------------------|------|
| Medio Ambiente | Biológica | Intoxicación | Calidad del aire | HS 4 |
| | | Derrames | Suministro agua | HS 5 |
| | | Evacuación | Aguas | HS 2 |
| | | Depósitos | Residuos | HS 4 |
| | Química | Intoxicación | Agua potable | HS 3 |

4.- CONCLUSIÓN

Parece lógico que se abra un mayor abanico de riesgos y por lo tanto de posibilidades de siniestros, aparadas por la LOE y justificadas por el CTE, para que la sociedad reclame y exija una Edificación más responsable en Calidad en si misma, uso y sostenibilidad. Copiando el sistema anglosajón, más concretamente el estadounidense las garantías que la Administración exige a los profesionales se basa en la Responsabilidad Civil de los mismos en materia de su trabajo si enlazamos este punto será lógico un comportamiento:

A mayor riesgo → Mayor cobertura de Seguro → Mayor Cuota de RC.

Con este sistema, el modelo del profesional liberal con bastos conocimientos y que resuelve cualquier problema tiende a desaparecer, por incapacidad, inoperancia, costes elevados, etc y veamos con más frecuencia, despachos multidisciplinarios donde se absorban los gastos necesarios y de Seguros RC y se colabore con profesionales especializados por materias. Actualmente:

1 Profesional → 5 Direcciones de Ejecución.

Pasaremos a que un grupo de profesionales (en forma de empresa o no) se distribuya el trabajo:

Grupo (4 profesionales por especialidades) → 20 Direcciones de Ejecución

Esta visión del comportamiento futuro de la profesión me lleva a ser pesimista en cuanto a los honorarios que se percibirán a larga, ya que a pesar de que el comportamiento lógico sería:

A mayor riesgo → Mayor Responsabilidad → Mayor remuneración

Al intervenir empresas privadas que aglutinen a un conjunto de profesionales, y aunque dicha Empresa la conformen agrupaciones de profesionales guiados por la idea actual de honorarios por trabajo, se acabará entrando en la lucha de las empresas y del mercado libre, con una baja significativa de las tarifas, véase el caso del cambio sustancial que ocurrió en la profesión entre los honorarios de los Aparejadores Tasadores y las Tarifas de las Sociedades de Tasación y su actual liquidación a los técnicos, que supuso un descenso en honorarios del 80%.

Laboralmente el CTE, condena a la actual relación de la Edificación con una aureola de arte o con la artesanía, dejando el oficio en manos de artesanos y artistas con conocimientos transmitidos del maestro de obra a su aprendiz como si de logias se tratara, para convertirlo en un procedimiento industrial y donde hasta el elemento menos significativo en apariencia esté certificado de modo que quede protegido por un Seguro RC que es lo que al final se busca, y se sustituya el maestro por personal especializado, acreditado con capacidad, competencia y calificación como instalador, montador, o cualquier oficio que intervenga en el proceso de los edificios o mejor del producto finalista de venta.

En cuanto a los profesionales que componemos el Control durante la ejecución, y como he dicho antes, parece que se abogue por el final del ejercicio liberal individual como hasta ahora, para aunarnos en especialistas de distintas materias y se desarrolle la Dirección de Ejecución por Empresas. Por otra parte, es posible que este proceso abra nuevas salidas profesionales en aquellos aspectos que no existían o no tenían la suficiente relevancia como Organización de Obra, Control de Calidad y Acreditación de Calidad, Procedimientos y Ensayos, Medio Ambiente o la necesidad de profesionales para la formación del personal cualificado.

Al igual que en la Industria del Automóvil se nos proporcionan manuales uso y los mantenimientos periódicos oficiales deslegitimizan al usuario ante su reclamación, en la Industria de La Edificación, donde el producto finalista es el inmueble, podremos si activamos los correspondientes Libros de Usuario y Mantenimiento del Edificio, parar las acciones de aquellos usuarios que no acreditan mediante Certificaciones de Mantenimiento el correcto uso y mantenimiento del producto, dando lugar a nuevas salidas profesionales.

Serán en cualquier caso aspectos de calidad y garantías del servicio las que puedan competir en Tarifas, ya que el concepto de honorarios desaparecerá. También deberán de tomar buena nota los organismos Colegiales para convertirse antes de este proceso en Empresas de Servicios para sus “clientes”, ya que sólo importará la cobertura de los Seguros de RC de Empresas externas y ajenas a los organismos colegiales, buscando alternativas de servicios:

- Regulación Profesional.
- Control de intrusismo en el sector.
- Defensa de competencias.

- Apoyo Jurídico y Fiscal.
- Sellos de Calidad como Aval de RC.
- Formación Continuada.
- Asistencia Social.

De manera que obtengan sus ingresos fundamentalmente por servicios competitivos y no tanto el ejercicio del visado administrativo.

BIBLIOGRAFÍA

1. *JUAN MONJO CARRIO Dr Arquitecto, “Patología de Cerramientos y Acabados Arquitectónicos” Ediciones Munilla-Leira Departamento de construcción y tecnología Arquitectónica de la Universidad Politécnica de Madrid.*
2. *ENSAYO DE LA UNIVERSIDAD DE ZARAGOZA ESII.*
3. *Javier Ignacio Pizarro Reckmann Tesis de Grado Universidad Católica de TEMUCO.*